2006 no. 38

AFKONDIGINGSBLAD VAN ARUBA

LANDSVERORDENING van 18 september 2006 houdende regels met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling (Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling).

Uitgegeven, 6 oktober 2006

De minister van Justitie,

H.R. Croes

IN NAAM DER KONINGIN!

DE GOUVERNEUR van Aruba,

In overwegende genomen hebbende:

dat het met het oog op de bevordering van het welzijn en de welvaart en in het belang van een optimale en zo verantwoord mogelijke ruimtelijke ontwikkeling, wenselijk is regels vast te stellen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling;

Heeft, de Raad van Advies gehoord, met gemeen overleg der Staten, vastgesteld onderstaande Landsverordening:

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

1. In deze landsverordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

bouwwerk	:	elke constructie van enige omvang en van welk materiaal dan ook, die op grond van haar bestemming direct of indirect met de grond verbonden is of daarop direct steun vindt;
gebouw	:	een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, al dan niet geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
hoofdgebouw	:	een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
bijgebouw	:	een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
verkavelingsplan	:	een plan als bedoeld in artikel 33;
de Minister	:	de minister belast met de zorg voor de ruimtelijke ontwikkeling;
de Directie	:	de Directie Infrastructuur en Planning;
de Directeur	:	de Directeur van de Directie Infrastructuur en Planning;

de Raad	:	de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling als bedoeld in artikel 2;
ruimtelijk ontwikkelingsplan	:	een plan als bedoeld in artikel 4;
ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften	:	een plan als bedoeld in artikel 9;
woning	:	een gebouw of een deel daarvan, bestemd voor menselijke bewoning.

2. Onder "grond" verstaat deze landsverordening en de daarop berustende bepalingen mede de kust- en mariene gebieden die behoren tot het Arubaanse territoir.

HOOFDSTUK II DE RAAD VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Artikel 2

1. Er is een Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling.
2. Op verzoek of uit eigen beweging geeft de Raad advies aan de Minister over hoofdlijnen en beginselen die van algemeen belang zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling, over het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid en over de uitvoering van het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid.
3. In de Raad hebben zitting leden afkomstig van bij landsbesluit aan te wijzen niet-ambtelijke organisaties. De leden worden door de Minister benoemd op bindende schriftelijke voordracht van de desbetreffende organisaties.
4. De Directeur of zijn plaatsvervanger woont de vergaderingen van de Raad bij.
5. Bij of krachtens landsbesluit, houdende algemene maatregelen, kunnen nadere regels worden gesteld omtrent onder meer de samenstelling, benoeming, ontslag, taak en werkwijze van de Raad.

HOOFDSTUK III RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

Artikel 3

1. De Minister stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling en met het oog op de totstandkoming van een ruimtelijk ontwikkelingsplan een onderzoek in naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van Aruba.
2. Bij de voorbereiding van het ruimtelijk ontwikkelingsplan heeft het in het eerste lid bedoelde onderzoek mede betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan.

Artikel 4

1. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling in Aruba, alsmede de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan wordt door de Minister voorbereid en heeft een geldigheidsduur van tien jaar.

2. De geldigheidsduur van het vastgesteld ruimtelijk ontwikkelingsplan kan éénmalig verlengd worden voor de maximale tijdsduur van vijf jaar.

Artikel 5

1. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan bestaat tenminste uit:

a. een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling van het grondgebied van Aruba in hoofdlijnen en voor zover nodig, van de fasen, waarin die ontwikkeling zich zou moeten of kunnen voltrekken;
b. een of meer kaarten met bijbehorende legenda, waarin deze ontwikkeling voorzover mogelijk in beeld is gebracht.

2. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin ten minste, de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3 bedoelde onderzoek, een rapportering van de zienswijzen, bedoeld in artikel 6, vierde lid, het advies bedoeld in artikel 6, zesde lid, alsmede de resultaten daarvan, zijn neergelegd.

Artikel 6

1. Het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan ligt gedurende één maand voor eenieder ter inzage op het kantoor van de Directie.

2. De terinzagelegging wordt tevoren bekendgemaakt in alle Nederlandstalige en Papiamentstalige lokale dagbladen.

3. De bekendmaking houdt mededeling in van de termijn van terinzagelegging en de mogelijkheid om zienswijzen omtrent het concept in te dienen.

4. Eenieder kan tot uiterlijk één maand na afloop van de termijn van terinzagelegging schriftelijk zijn zienswijzen indienen bij de Minister.

5. De Minister zendt het concept gelijktijdig met de in het eerste lid bedoelde terinzagelegging aan de Raad.

6. De Minister wint het advies van de Raad in over het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan. De Raad geeft binnen uiterlijk twee maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging advies aan de Minister.

Artikel 7

1. Een ruimtelijk ontwikkelingsplan wordt bij landsbesluit vastgesteld.

2. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan geeft voor zover mogelijk de fasen aan, waarin de uitvoering bij voorkeur zal geschieden.

3. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan dient als algemeen kader voor de ruimtelijke ontwikkelingsplannen met voorschriften.

4. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan ligt voor eenieder ter inzage en voor nadere informatie op het kantoor van de Directie. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze, bekendgemaakt.

Artikel 8

Indien onvoorziene omstandigheden zulks vereisen, wordt het ruimtelijk ontwikkelingsplan herzien. Het concept van een herziene ruimtelijk ontwikkelingsplan gaat vergezeld van een verslag betreffende de algemene voortgang die is gemaakt ten aanzien van de verwezenlijking van de doelstellingen, beleidsaspecten en richtlijnen van het plan, de gedeelten van het plan die nog geldig zijn, alsmede de gedeelten die herziening behoeven, tezamen met de aanbevolen herziening daarvan. De artikelen 5, 6 en 7 zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK IV RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN MET VOORSCHRIFTEN

§ 1. Bepalingen omtrent de inhoud

Artikel 9

1. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften bevat regels met betrekking tot de bestemming, de inrichting, de bebouwing en het gebruik van de in het plan begrepen gronden.

2. Het in het eerste lid bedoeld ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften wordt door de Minister voorbereid en heeft een geldigheidsduur van vijf jaar.

3. De geldigheidsduur van het vastgesteld ruimtelijk ontwikkelingsplan kan éénmalig verlengd worden voor de maximale tijdsduur van vijf jaar.

Artikel 10

1. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften bestaat uit:

a. een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen van het in het plan begrepen gebied en, voor zover nodig, van de fasen, waarin die ontwikkeling zich zou moeten of kunnen voltrekken, alsmede van de relatie tot het omringende gebied;
b. een of meer kaarten met bijbehorende verklaring, waarin deze ontwikkeling voorzover mogelijk in beeld is gebracht;
c. een omschrijving van de in het plan vervatte voorschriften, waarbij tevens het doel of de doeleinden worden aangegeven, die met het oog op een goede ruimtelijke

ontwikkeling aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend, alsmede een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd;

d. een of meer kaarten met bijbehorende legenda waarop de voorschriften van de in het plan begrepen gronden worden aangegeven.

2. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften gaat vergezeld van een toelichting, waarin ten minste de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3 bedoelde onderzoek, voor zover dit onderzoek het in het ROPV begrepen gebied betreft, een rapportering van de hoorzittingen bedoeld in artikel 11, eerste lid, de zienswijzen, het advies van de Raad bedoeld in artikel 12, de wensen en bezwaren bedoeld in artikel 13, tweede lid, alsmede de resultaten daarvan, zijn neergelegd.

§ 2. Bepalingen omtrent de procedure

Artikel 11

1. Voordat een concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften, ter inzage wordt gelegd, houdt de Minister op een door hem te bepalen plaats en tijdstip één of meer openbare hoorzittingen, waarop het voorstel van het concept wordt gepresenteerd en toegelicht en de aanwezigen in de gelegenheid worden gesteld hun mening over het voorstel kenbaar te maken.

2. Plaats en tijdstip van de hoorzittingen bedoeld in het eerste lid worden op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze, bekendgemaakt.

Artikel 12

1. Een concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften ligt gedurende één maand voor een ieder op het kantoor van de Directie ter inzage.

2. Artikel 6, tweede tot en met het zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

3. Alvorens de Minister over de vastlegging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften in een wettelijk kader beslist, stelt hij, zij die tijdig zienswijzen hebben ingediend, in de gelegenheid hun zienswijzen mondeling toe te lichten, op een door de Minister te houden openbare hoorzitting, waarvan plaats en tijdstip door de Minister wordt bekendgemaakt.

4. De in het derde lid bedoelde openbare hoorzitting wordt niet later gehouden dan een maand nadat de termijn voor indiening van zienswijzen is verstreken.

5. De Minister beslist binnen zes maanden na de in het derde lid bedoelde hoorzitting op de ingediende zienswijzen. De Minister geeft van de genomen beslissing schriftelijk kennis aan hen die bij hem zienswijzen hebben ingediend. De beslissing wordt met redenen omkleed.

Artikel 13

1. Een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften wordt vastgesteld bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen.

2. Alvorens het landsbesluit wordt voorgedragen, wordt het ontwerp vergezeld van het advies dat de Raad van Advies over het ontwerp aan de Minister heeft uitgebracht, aan de Staten voorgelegd en aan de Staten wordt gedurende twee weken de gelegenheid geboden wensen en bezwaren ter kennis te brengen van de Minister.

3. Het vastgesteld ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften ligt voor eenieder op het kantoor van de Directie ter inzage en voor nadere informatie. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze bekendgemaakt.

Artikel 14

Indien onvoorziene omstandigheden zulks vereisen, wordt het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften herzien. Het concept van het herziene ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften gaat vergezeld van een verslag betreffende de algemene voortgang die is gemaakt ten aanzien van de verwezenlijking van de doelstellingen, beleidsaspecten en richtlijnen van het plan, de gedeelten van het plan die nog geldig zijn, alsmede de gedeelten die herziening behoeven, tezamen met de aanbevolen herziening daarvan. De artikelen 10 tot en met 13 zijn van overeenkomstige toepassing.

§ 3. Voorschriften

Artikel 15

1. De voorschriften in een ruimtelijk ontwikkelingsplan kunnen zowel gedetailleerde als globale aanwijzingen ten aanzien van de ruimtelijke vormgeving van het plangebied inhouden.

2. Gedetailleerde voorschriften bevatten duidelijke aanwijzingen met betrekking tot de bestemming, de inrichting, de bebouwing en het gebruik van de gronden, met vermelding, voor zover deze voor bebouwing in aanmerking komen, van de aard en afmetingen van de bouwwerken, van hun plaatsing zowel ten opzichte van elkaar als ten opzichte van de weg en van de toelaatbaarheid van bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Artikel 16

1. De voorschriften kunnen beperkingen inhouden ten aanzien van het bouwen, het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden in, op of boven de daarin begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen.

2. De voorschriften kunnen mede bindende regels bevatten omtrent de volgorde, waarin met de verwerkelijking van bepaaldelijk aangeduide onderdelen van het plan een aanvang mag worden gemaakt.

Artikel 17

1. De voorschriften kunnen regels geven ter bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, waarvan het algemeen aangezicht uit oogpunt van historische, stedenbouwkundige, toeristische en culturele waarden bijzondere bescherming behoeft.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 16, kunnen de voorschriften ter bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten beperkingen inhouden ten aanzien van het bouwen, slopen en uitvoeren van andere wijzigingen in het uiterlijk aanzien.

3. Beperkingen omtrent het bouwen kunnen onder meer betreffen het gebruik en de samenstelling van materialen, de gevelgeleding, de dakvorm en de perceelindeling.

§ 4. Overgangsrecht in de voorschriften

Artikel 18

1. De voorschriften regelen de bevoegdheid ten aanzien van het behoud van bestaande bouwwerken en de voortzetting van het bestaande gebruik van de grond en de bouwwerken, een en ander naar de toestand op het tijdstip van terinzagelegging van het voorbereidingsbesluit of van het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften.

2. De voorschriften geven waarborgen ten aanzien van gedeeltelijke vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken of indien deze door calamiteiten worden verwoest, gehele vernieuwing van die bouwwerken, mits afwijking van de voorschriften op generlei wijze wordt vergroot en de bouwvergunning voor herbouw van het door de calamiteit verwoeste bouwwerk, binnen een termijn van één jaar wordt aangevraagd.

3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid worden onder bestaande bouwwerken mede begrepen bouwwerken die op het in het eerste lid genoemde tijdstip in aanbouw waren, met dien verstande dat het bouwwerk op dat moment een waarde vertegenwoordigde van tenminste dertig procent van de totale waarde die het bouwwerk zou hebben, indien het gebouwd zou worden overeenkomstig de bouwvergunning, een en ander volgens de waardebepaling door de Minister.

§ 5. Wijzigings- en uitwerkingsplan

Artikel 19

1. De voorschriften kunnen bepalen, dat met inachtneming van in die voorschriften te stellen regels:
a. de Minister de bestemmingen of het gebruik kan of moet uitwerken;
b. de Minister de bestemmingen of het gebruik binnen bepaalde grenzen kan wijzigen.

2. De in het eerste lid bedoelde regels bepalen de mate van globaliteit van de uit te werken bestemming of gebruik dan wel de mate waarin de bestemming en het gebruik mogen worden gewijzigd. De mate van globaliteit of de mogelijkheid tot wijzigen, heeft een aantoonbaar verband met de in het plangebied op te lossen ruimtelijke problematiek.

3. De uitwerkingsregels geven in elk geval aanwijzingen met betrekking tot de hoofdontsluiting van het gebied, de aard van de toelaatbare bebouwing, de bebouwingsdichtheid en de hoogte van de bebouwing.

Artikel 20

1. Een concept uitwerkingsplan of wijzigingsplan bestaat uit:
a. een of meer uitwerkings- of wijzigingskaarten met bijbehorende verklaring, waarop de uitgewerkte of gewijzigde bestemmingen, de bebouwing en het gebruik van de gronden worden aangewezen;
b. bepalingen in verband met de uitgewerkte of gewijzigde bestemmingen, bebouwing en gebruik;
c. een toelichting waarin de aan de uitwerking of wijziging ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven.

2. Het concept uitwerkingsplan of wijzigingsplan ligt gedurende één maand voor eenieder ter inzage op het kantoor van de Directie.

3. Artikel 6, tweede, derde, vijfde en zesde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

4. Belanghebbenden kunnen uiterlijk één maand na afloop van de termijn van terinzagelegging, bij de Minister schriftelijke zienswijzen indienen omtrent het concept uitwerkingplan of wijzigingplan.

5. De Minister geeft van de genomen beslissing schriftelijk kennis aan hen die tijdig zienswijzen hebben ingediend. De beslissing wordt met redenen omkleed.

6. Het uitwerkings- of wijzigingsplan wordt binnen drie maanden na afloop van de in het vierde lid genoemde termijn bij ministeriële regeling vastgesteld.

7. Het vastgestelde uitwerkings- of wijzigingsplan ligt voor eenieder op het kantoor van de Directie ter inzage en voor nadere informatie.

Artikel 21

1. De in artikel 19, eerste lid, onderdeel a, bedoelde regels bepalen ten aanzien van de uitwerking dat er slechts gebouwd of gebruikt mag worden overeenkomstig een vastgesteld uitwerkingsplan.

De Minister kan in afwijking hiervan een vergunning verlenen indien:

a. het werk of het gebruik in overeenstemming is met het concept uitwerkingsplan of met de concept herziening daarvan;
b. voorzover overeenkomstig artikel 20, vierde lid, belanghebbenden op de in die bepaling aangegeven wijze in de gelegenheid zijn gesteld omtrent het concept wijzigingsplan, zienswijzen in te dienen.

2. De in artikel 19, eerste lid, onderdeel b, bedoelde regels bepalen ten aanzien van de wijziging van bestemming of van het gebruik dat zulks slechts kan geschieden overeenkomstig een vastgesteld wijzigingsplan.

De Minister kan in afwijking hiervan een vergunning verlenen indien:

a. het werk of het gebruik in overeenstemming is met het concept wijzigingsplan of met de concept herziening daarvan;
b. voorzover overeenkomstig artikel 20, vierde lid, belanghebbenden op de in die bepaling aangegeven wijze in de gelegenheid zijn gesteld omtrent het concept wijzigingsplan, zienswijzen in te dienen.

Artikel 22

Een uitwerkings- en wijzigingsplan maakt deel uit van de voorschriften behorende bij een ruimtelijk ontwikkelingsplan. Het kan, zolang en voor zover de bestemmingen, de bebouwing en het gebruik nog niet zijn verwerkelijkt en onverminderd het bepaalde in artikel 14, worden herzien op dezelfde wijze als waarop het tot stand gebracht is.

§ 6. Aanlegvergunning

Artikel 23

1. De voorschriften kunnen bepalen, dat het verboden is binnen een bij deze voorschriften aangegeven gebied, bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder een aanlegvergunning van de Minister.

2. De voorschriften bevatten tevens bepalingen omtrent toelaatbaarheid van zodanige werken en werkzaamheden.

3. De in het eerste lid bedoelde werken en werkzaamheden kunnen onder meer betreffen:

a. het ontginnen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
b. het aanleggen van wegen en andere terreinverhardingen;

c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
d. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding en de grondwaterstand beïnvloeden;
e. het aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
f. het vellen en rooien van bomen en andere begroeiing;
g. het beplanten van gronden;
h. het slopen van bouwwerken;
i. het aanleggen van vuilnis- en schrootstortplaatsen.

4. Het verzoek om een aanlegvergunning wordt schriftelijk ingediend bij de Minister. De verzoeker is verplicht alle inlichtingen te verschaffen en bescheiden over te leggen die nodig zijn, ter beoordeling van het verzoek.

5. De aanlegvergunning wordt alleen geweigerd, indien:
a. het werk of de werkzaamheid in strijd is met de voorschriften of krachtens deze voorschriften gestelde eisen;
b. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge een andere wettelijke regeling is vereist en deze niet is verleend.

Artikel 24

1. De Minister neemt binnen twee maanden na ontvangst van het in artikel 23, vierde lid, bedoelde verzoek een beslissing. De Minister deelt de beslissing schriftelijk aan de verzoeker mede.

2. Is afhandeling binnen twee maanden na ontvangst van het verzoek niet mogelijk, dan kan de Minister deze termijn eenmaal met ten hoogste twee maanden verlengen. De Minister stelt de verzoeker hiervan tijdig schriftelijk en onder opgave van redenen op de hoogte.

3. De Minister houdt de beslissing aan, indien:
a. er geen grond is om de vergunning te weigeren, en
b. voor het gebied, waarin het werk of de werkzaamheid zal worden uitgevoerd, voor dat de aanvraag is ingekomen een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 29 is genomen, dan wel een concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of een concept herziening daarvan ter inzage is gelegd.

De Minister stelt de verzoeker hiervan tijdig schriftelijk en onder opgave van redenen op de hoogte.

4. De aanhouding duurt totdat het voorbereidingsbesluit is vervallen, dan wel het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of de herziening daarvan van kracht is geworden.

5. De Minister kan in afwijking van het derde lid de vergunning verlenen, indien het werk of de werkzaamheid niet in strijd is met het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of met de concept herziening daarvan en na terinzagelegging is gebleken dat over de onderdelen waarop het werk of de werkzaamheid betrekking heeft geen bezwaar ingevolge de Landsverordening administratieve rechtspraak (AB 1993 no. 43) is ingediend.

6. Aan de aanlegvergunning mogen slechts voorwaarden worden verbonden ter bescherming van de belangen ten behoeve waarvan de bepalingen strekken krachtens welke de vergunning wordt verleend en waaraan het werk of de werkzaamheid, waarop de aanvraag betrekking heeft, moet voldoen.

7. De aanlegvergunning kan worden ingetrokken:

a. indien de aanlegvergunning op grond van door de verzoeker gegeven onjuiste of onvolledige inlichtingen en bescheiden is verleend;
b. indien niet binnen een daarin bepaalde termijn met de werken of werkzaamheden is aangevangen;
c. indien in strijd wordt gehandeld met de voorwaarden waaronder de aanlegvergunning is verleend.

8. De door de Minister afgegeven aanlegvergunning ligt op het kantoor van de Directie voor eenieder ter inzage. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze, bekend gemaakt.

§ 7. Gebruik

Artikel 25

De voorschriften kunnen bepalen dat het verboden is bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de voorschriften aan de grond gegeven bestemming of gebruik.

§ 8. Vrijstelling en nadere eisen

Artikel 26

1. De voorschriften kunnen bepalen dat de Minister, met inachtneming van de in die voorschriften te stellen regels, bevoegd is vrijstelling te verlenen van de daarin aan te duiden bepalingen, dan wel nadere eisen te stellen omtrent de in die voorschriften omschreven onderwerpen.

2. De Minister wint het advies van de Raad in over vrijstellingen en het stellen van nadere eisen. De Raad brengt tot uiterlijk één maand na dit verzoek zijn advies uit.

3. Het besluit tot het verlenen van vrijstelling van de voorschriften of tot het stellen van nadere eisen geschiedt schriftelijk en is met redenen omkleed.

4. De door de Minister afgegeven vrijstelling en het besluit tot het stellen van nadere eisen liggen op het kantoor van de Directie voor eenieder ter inzage. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze, bekend gemaakt.

Artikel 27

1. Bij de herziening van een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of bij de voorbereiding van een nieuw ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften,

kan de Minister voor het desbetreffende gebied, schriftelijk vrijstelling verlenen van de voorschriften van het geldende plan.

2. Vrijstelling kan slechts worden verleend:

a. voor onderdelen van het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of concept van de herziening, waarover geen bezwaar ingevolge de Landsverordening administratieve rechtspraak (AB 1993 no. 45) is ingesteld, en
b. indien het doel waarvoor de vrijstelling dient, overeenstemt met het doel van het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of het concept van de herziening.

3. Artikel 26, tweede, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 28

1. Ten aanzien van bouwwerken niet zijnde woningen, die strekken ter voorziening in een tijdelijke behoefte, kan de Minister voor een termijn van ten hoogste vijf jaar vrijstelling verlenen van de voorschriften, voorzover het bestemmingen betreft, die hiervoor uitdrukkelijk in de voorschriften zijn aangewezen.

2. Vrijstelling wordt in elk geval geweigerd, indien:

a. niet aannemelijk is dat het bouwwerk ten hoogste vijf jaar of, indien vrijstelling is gevraagd voor een korter tijdvak, niet langer dan dat tijdvak in stand zal worden gehouden;
b. aannemelijk is dat de bestemming binnen het gevraagde vrijstellingstijdvak zal worden gerealiseerd;
c. aannemelijk is dat door het verlenen van vrijstelling een te beschermen monument, stads- of dorpsgezicht zal worden geschaad;
d. aannemelijk is dat de belangen van derden op aangrenzende en nabij gelegen gronden in ernstige mate door het verlenen van de vrijstelling zullen worden geschaad.

3. Artikel 26, tweede, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK V VOORBEREIDINGSBESLUIT

Artikel 29

1. Bij landsbesluit kan de Minister verklaren dat een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften wordt voorbereid.

2. In het voorbereidingsbesluit wordt bepaald voor welk gebied het geldt en met ingang van welke datum het in werking treedt.

3. In het voorbereidingsbesluit kunnen beperkingen ten aanzien van het bouwen, het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden in, op of boven de daarin begrepen grond en van het gebruik van die grond en de zich daarop bevindende opstallen worden gegeven. Voor het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden, kan een aanlegvergunning, zoals bedoeld in artikel 23 worden geëist.

4. In het voorbereidingsbesluit kan bepaald worden dat artikel 24, derde, vierde en vijfde lid, van overeenkomstige toepassing is op aanvragen om een bouwvergunning in dat gebied.

5. Het voorbereidingsbesluit wordt bekendgemaakt in de Landscourant van Aruba en ligt op het kantoor van de Directie voor eenieder ter inzage en voor nadere informatie.

6. De terinzagelegging wordt tevoren bekendgemaakt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze.

7. Het voorbereidingsbesluit heeft een geldigheidsduur van één jaar en kan met ten hoogste één jaar verlengd worden. Het bepaalde in het vierde en het vijfde lid is van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK VI SCHADEVERGOEDING

Artikel 30

Indien, en voor zover blijkt, dat een belanghebbende ten gevolge van:

a. de voorschriften uit een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften;
b. de aanhouding van een beslissing omtrent de verlening van een aanlegvergunning ingevolge artikel 24,
c. de beslissing omtrent een vrijstelling en het stellen van nadere eisen als bedoeld in de artikelen 26, 27 en 28, of
d. de aanhouding van een beslissing omtrent de verlening van een bouwvergunning ingevolge artikel 29,

werkelijke schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kent het Land hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe.

Artikel 31

1. Teneinde tot een regeling te komen van de tegemoetkoming in de schade, dient de belanghebbende die meent werkelijk schade te hebben geleden, een verzoekschrift in bij de Minister, bevattende een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.

2. Een verzoekschrift voor tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 30 onder a, moet worden ingediend binnen twee jaar na de terinzagelegging van het vastgesteld ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften.

3. Een verzoekschrift voor tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 30, onder b of d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen twee jaar nadat het voorbereidingsbesluit is vervallen, danwel het ruimtelijke ontwikkelingsplan met voorschriften of de herziening daarvan van kracht is geworden.

4. Een verzoekschrift voor tegemoetkoming ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 30, onder c, moet worden ingediend binnen twee jaar na het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden.

HOOFDSTUK VII VERKAVELINGSPLAN

Artikel 32

1. Het verkavelen van grond mag uitsluitend geschieden overeenkomstig een door de Minister goedgekeurd verkavelingsplan.

2. Het verkavelen van grond is verplicht, alvorens:

a. tot bebouwing van gronden met drie of meer gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, kan worden overgegaan;

b. tot het opsplitsen in drie of meer percelen van een stuk grond dat ten Hypotheekkantore als één perceel geregistreerd staat.

Artikel 33

1. Het verkavelingsplan geeft in een of meer kaarten, op een schaal van 1: 1000 c.q. 1: 2000, of op een andere voor een bepaald onderdeel bedoelde schaal alsmede in een toelichtende beschrijving, een uitgewerkt beeld van onder meer:

a. het plangebied in haar ruimtelijke context;
b. de flora en fauna en de natuur- en cultuurhistorische elementen in het gebied;
c. de begrenzing;
d. de topografie;
e. de kavelindeling;
f. de bebouwing;
g. de gevelrooilijnen;
h. de bestemming en het gebruik van de kavels;
i. de wegen;
j. de leidingen of leidingstroken;
k. de voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
l. andere terreinen van openbare nut.

2. Het ontwerp van een verkavelingsplan wordt in overleg met de Directie en de eigenaar of diens schriftelijk gemachtigde voorbereid.

3. Bij de behandeling van het ontwerp van een verkavelingsplan houdt de Minister zoveel mogelijk rekening met de te verwachten ontwikkeling op de omliggende gronden.

4. Het ontwerp van een verkavelingsplan wordt door de eigenaar of diens schriftelijk gemachtigde ingediend, met de bijbehorende bescheiden.

5. Het ontwerp van een verkavelingsplan ligt gedurende een maand voor eenieder ter inzage op het kantoor van de Directie.

6. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze bekendgemaakt.

7. Belanghebbenden kunnen uiterlijk een maand na de termijn van terinzagelegging bij de Minister schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerp van een verkavelingsplan.

Artikel 34

1. De Minister beslist binnen drie maanden na afloop van de in artikel 33, zevende lid, genoemde termijn. De Minister deelt de beslissing schriftelijk aan de verzoeker mede.

2. Is afhandeling binnen drie maanden niet mogelijk, dan kan de Minister deze termijn eenmaal voor ten hoogste één maand verdagen. De Minister stelt de indiener van het ontwerp hiervan tijdig schriftelijk en onder opgave van redenen op de hoogte.

3. De Minister kan in afwijking van het eerste lid de beslissing aanhouden indien:

a. er geen grond is aan het ontwerp van een verkavelingsplan goedkeuring te onthouden, en
b. vóór de indiening van dit ontwerp ten aanzien van de daarin begrepen gronden een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 29 is genomen dan wel een concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of een concept herziening ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften ter inzage is gelegd.

De Minister stelt de indiener van dit ontwerp hiervan tijdig schriftelijk en onder opgave van redenen op de hoogte.

4. De aanhouding duurt totdat het voorbereidingsbesluit is vervallen of het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften, dan wel het herziene plan in werking is getreden.

Artikel 35

De Minister onthoudt aan het ontwerp zijn goedkeuring indien:

a. het verkavelingsplan in strijd is met de voorschriften van een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften;
b. het te verkavelen terrein wegens zijn natuurlijke gesteldheid of wegens zijn vorm of afmetingen ongeschikt is voor de daarop voorgenomen bebouwing, bestemming of gebruik;
c. de voorgenomen bebouwing uit het oogpunt van het algemeen belang ernstig bezwaar zou opleveren wegens onvoldoende aansluiting bij bestaande bebouwing of wegens het ontbreken van de nodige voorzieningen, terwijl daarin niet op korte termijn of slechts met onevenredig hoge kosten is te voorzien;
d. de belangen van derden op aangrenzende en nabijgelegen gronden in ernstige mate zullen worden geschaad;
e. het belang van de te conserveren flora en fauna en de natuur- en cultuurhistorische elementen in het gebied in ernstige mate zal worden geschaad.

Artikel 36

1. De Minister is bevoegd de nodige aanvullingen en wijzigingen van het ontwerp van het verkavelingsplan te verlangen en aan de goedkeuring voorwaarden te verbinden in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Bij niet aanbrengen van deze aanvullingen en wijzigingen kan de Minister aan het ontwerp van het verkavelingsplan zijn goedkeuring onthouden.

2. Indien het verkavelingsplan voorziet in de aanleg van één of meer nieuwe wegen of in de verbreding van een of meer bestaande wegen, wordt de goedkeuring slechts verleend indien is verzekerd, dat de voor deze aanleg of verbreding bestemde gronden voor Afl. 1,- in eigendom aan het Land worden overgedragen. Bij het verkavelingsplan kan worden bepaald, dat de overdracht geschiedt, nadat de weg(en) is (zijn) aangelegd overeenkomstig de door het Land ter zake te stellen eisen.

Artikel 37

1. De goedkeuring van het verkavelingsplan geschiedt bij ministeriële beschikking.

2. Het goedgekeurde verkavelingsplan ligt op het kantoor van de Directie voor eenieder ter inzage.

3. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze, bekend gemaakt.

Artikel 38

Ten aanzien van de herziening van een verkavelingsplan zijn de bepalingen in dit hoofdstuk van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK VIII TOEZICHT

Artikel 39

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze landsverordening bepaalde zijn belast de daartoe bij landsbesluit aangewezen ambtenaren. Een zodanige landsbesluit wordt bekendgemaakt in de Landscourant van Aruba.

2. Bij landsbesluit houdende algemene maatregelen kunnen regels worden gesteld, betreffende de taakuitoefening van de krachtens het eerste lid aangewezen ambtenaren.

3. De krachtens het eerste lid aangewezen ambtenaren zijn, uitsluitend voor zover dat voor de vervulling van hun taak redelijkerwijs noodzakelijk is, bevoegd:

a. alle inlichtingen te verlangen;
b. inzage te verlangen van alle zakelijke boeken, bescheiden en andere informatiedragers en daarvan afschrift te nemen of deze daartoe tijdelijk mee te nemen;

c. goederen aan opneming en onderzoek te onderwerpen, deze daartoe tijdelijk mede te nemen en daarvan monsters te nemen;
d. alle plaatsen, met uitzondering van woningen zonder de uitdrukkelijke toestemming van de bewoner te betreden.
e. woningen zonder de uitdrukkelijke toestemming van de bewoner te betreden.

4. Zo nodig verschaffen zij zich de toegang tot een plaats als bedoeld in het derde lid, onderdeel d, met behulp van de sterke arm.

5. Op het binnentreden van woningen als bedoeld in het derde lid, onderdeel e, is Titel X van het Derde Boek van het Wetboek van Strafvordering van Aruba (AB 1996 no. 75) van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van de artikelen 155, vierde lid, 156, tweede lid, 157, tweede en derde lid, 158, eerste lid, laatste zinsnede, en 160, eerste lid, en met dien verstande dat de machtiging wordt verleend door de procureur-generaal.

6. Eenieder is verplicht aan de krachtens het eerste lid aangewezen ambtenaren alle medewerking te verlenen, die op grond van het derde lid wordt gevorderd.

HOOFDSTUK IX BESTUURSRECHTELIJKE SANCTIES

Artikel 40

1. De Minister is bevoegd tot het doen wegnemen, beletten, verrichten of in vorige toestand herstellen van hetgeen in strijd met bij of krachtens deze landsverordening gestelde verplichtingen is of wordt gedaan, gehouden of nagelaten.

2. De in artikel 39, eerste lid, aangewezen ambtenaren kunnen, indien er wordt gebouwd of werkzaamheden worden verricht in strijd met het bij of krachtens deze landsverordening bepaalde, vorderen dat het werk wordt stilgelegd. Zo nodig leggen zij deze vordering met behulp van de sterke arm ten uitvoer.

3. De overtreder en eventueel andere belanghebbenden worden, tenzij vereiste spoed zich daartegen verzet, schriftelijk gewaarschuwd en in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van ten hoogste drie maanden de toestand in overeenstemming te brengen met het bij of krachtens deze landsverordening bepaalde.

4. Een beslissing tot toepassing van bestuursdwang wordt op schrift gesteld. De beslissing is een beschikking

Artikel 41

1. De overtreder is de kosten, verbonden aan de toepassing van bestuursdwang, verschuldigd, tenzij de kosten redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoren te komen.

2. De Minister kan van de overtreder bij dwangbevel de ingevolge het eerste lid verschuldigde kosten, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, invorderen.

3. Het dwangbevel wordt op kosten van de overtreder bij deurwaardersexploot betekend en levert een executoriale titel op in de zin van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van Aruba.

4. Gedurende één maand na de dag van betekening staat verzet tegen het dwangbevel open door indiening van een verzoekschrift gericht tegen het Land bij het Gerecht in Eerste Aanleg van Aruba. Het verzet schorst de tenuitvoerlegging.

Artikel 42

1. De Minister is bevoegd bij de toepassing van bestuursdwang gebouwen, terreinen en hetgeen zich daarin bevindt te verzegelen.

2. Ten einde bestuursdwang toe te passen kunnen alle plaatsen met uitzondering van woningen, zonder de uitdrukkelijke toestemming van de overtreder of andere belanghebbende worden betreden.

3. Artikel 39, vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 43

1. De Minister kan in plaats van bestuursdwang toe te passen aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen. Voor het opleggen van een dwangsom wordt niet gekozen, indien het belang dat het overtreden voorschrift beoogt te beschermen, zich daartegen verzet.

2. De Minister stelt de dwangsom vast, hetzij op een bedrag ineens, hetzij op een bedrag per tijdseenheid waarin de last niet is uitgevoerd, of op een bedrag per overtreding van de last. Het vastgestelde bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de zwaarte van het gelaedeerde belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging. Verbeurde dwangsommen komen toe aan het Land.

3. In de beschikking tot oplegging van een dwangsom die strekt tot ongedaanmaking of beëindiging van een overtreding, wordt een termijn genoemd, gedurende welk de overtreder de last kan uitvoeren, zonder dat een dwangsom wordt verbeurd.

HOOFDSTUK X STRAFBEPALINGEN

Artikel 44

1. Overtreding van voorschriften uit een krachtens deze landsverordening vastgesteld ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften, wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van ten hoogste tienduizend florin.

2. Overtreding van bepalingen uit een voorbereidingsbesluit, wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste twee maanden of een geldboete van ten hoogste vijfduizend florin.

3. Handelen in strijd met voorwaarden, verbonden aan een aanlegvergunning, in strijd met nadere eisen gesteld door de Minister alsmede in strijd met voorwaarden verbonden aan de goedkeuring van een verkavelingsplan, wordt gestraft met hechte-

nis van ten hoogste één maand of een geldboete van ten hoogste tweeduizend vijfhonderd florin.

Artikel 45

1. Met de opsporing van de bij of krachtens deze landsverordening strafbaar gestelde feiten zijn, naast de in artikel 184 van het Wetboek van Strafvordering van Aruba bedoelde personen, belast de daartoe bij landsbesluit aangewezen ambtenaren. Een zodanig landsbesluit wordt bekendgemaakt in de Landscourant van Aruba.

2. Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, kunnen regels worden gesteld omtrent de vereisten waaraan de krachtens het eerste lid aangewezen ambtenaren dienen te voldoen.

Artikel 46

De in deze landsverordening strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

HOOFDSTUK XI OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 47

Het Landsbesluit algemene bepalingen toezichtuitoefening (AB 1998 no. 70) strekt mede ter uitvoering van artikel 39, derde lid, van deze landsverordening.

Artikel 48

De Bouw- en Woningverordening (AB 1999 no. GT 9) wordt als volgt gewijzigd:

A. in artikel 22, wordt het punt achter onderdeel g vervangen door een puntkomma en worden twee nieuwe onderdelen toegevoegd, luidende:
   h. dat het bouwplan in strijd is met de voorschriften van een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften;
   i. dat het bouwplan in strijd is met de voorwaarden behorende bij een goedgekeurd verkavelingsplan.

B. na artikel 22 wordt toegevoegd een nieuw artikel luidende:

Artikel 22a

In afwijking van de artikelen 22 en 23 houdt de Minister de beslissing aan indien voldaan wordt aan de vereisten van artikel 29, vierde lid, van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling.

,. in artikel 33 komt het eerste lid te luiden als volgt:

1. Het vaststellen van gevelrooilijnen geschiedt, voor zover dit niet voortvloeit uit de voorschriften van een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of een goedgekeurd verkavelingsplan, door de Minister bij het verlenen van een bouwvergunning.

D. het opschrift van paragraaf 10 en de artikelen 39, 40 en 41 komen te vervallen.

Artikel 49

De Onteigeningsverordening (AB 1995 no. GT 7) wordt als volgt gewijzigd:

a. In artikel 41, eerste lid, wordt in plaats van 'bestemmingsplan' gelezen 'ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften'.

Artikel 50

1. Deze landsverordening treedt in werking met ingang van de dag na die van zijn plaatsing in het Afkondigingsblad van Aruba.
2. Deze landsverordening kan worden aangehaald als Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling.

Gegeven te Oranjestad, 18 september 2006
F.J. Refunjol

De minister van Onderwijs, Sociale Zaken en
Infrastructuur,
M.J. Tromp

De minister van Justitie,
H.R. Croes